BLATT 1

GEMEINDE ZOLLING
LANDKREIS FREISING
BEBAUUNGSPLAN
OBERAPPERSDORF "SCHULSTRASSE"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/1000 (BLATT 1)

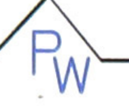
ENTWURF	13.02.2001
GEÄNDERT	03.07.2001
GEÄNDERT	06.05.2003



PETER WACKER
ARCHITEKT

WIESHEU
ERSTER BÜRGERMEISTER

ARCHITEKTURBÜRO PETER WACKER
DIPL.- ING. ARCHITEKT PETER WACKER VFA



D- 85405 Nandlstadt Bahnhofstr. 3
Tel: 08756/9605-0 Fax: 08756/9605-22
Internet: www.wacker-architekt.de
E-Mail: info@wacker-architekt.de

DIE GEMEINDE ZOLLING, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDE-ORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAU-ORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHEN-VERORDUNG 1990 – Planz 90) VOM 18.DEZEMBER 1990 (BGBl. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-PLÄNE.

2.0.0 P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 UMGRENZUNG FÜR DGa = DOPPELGARAGEN, CARPORT

2.1.4 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.1.5 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

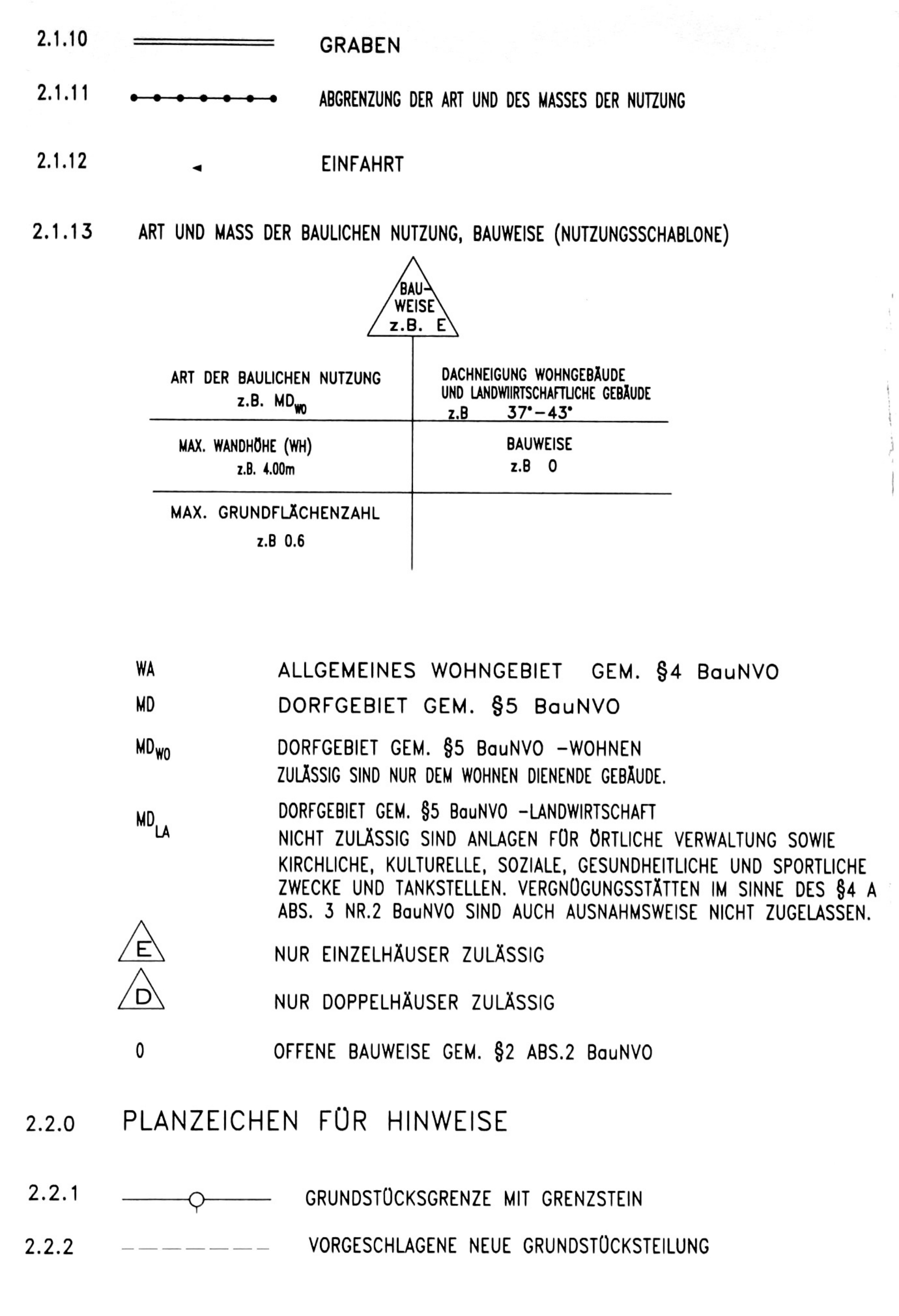
2.1.6 FUSS – RADWEG

2.1.7 V VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

2.1.8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

2.1.9 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



2.1.10 GRABEN

2.1.11 ABGRENZUNG DER ART UND DES MASSES DER NUTZUNG

2.1.12 EINFAHRT

2.1.13 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (NUTZUNGSSCHABLONE)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO

MD DORFGEBIET GEM. §5 BauNVO

MD_{WO} DORFGEBIET GEM. §5 BauNVO –WOHNEN
ZULÄSSIG SIND NUR DEM WOHNEN DIENENDE GEBÄUDE.

MD_{LA} DORFGEBIET GEM. §5 BauNVO –LANDWIRTSCHAFT
NICHT ZULÄSSIG SIND ANLAGEN FÜR ÖRTLICHE VERWALTUNG SOWIE KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE UND TANKSTELLEN. VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IM SINNE DES §4 A ABS. 3 NR.2 BauNVO SIND AUCH AUSNAHMSWEISE NICHT ZUGELASSEN.

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

0 OFFENE BAUWEISE GEM. §2 ABS.2 BauNVO

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

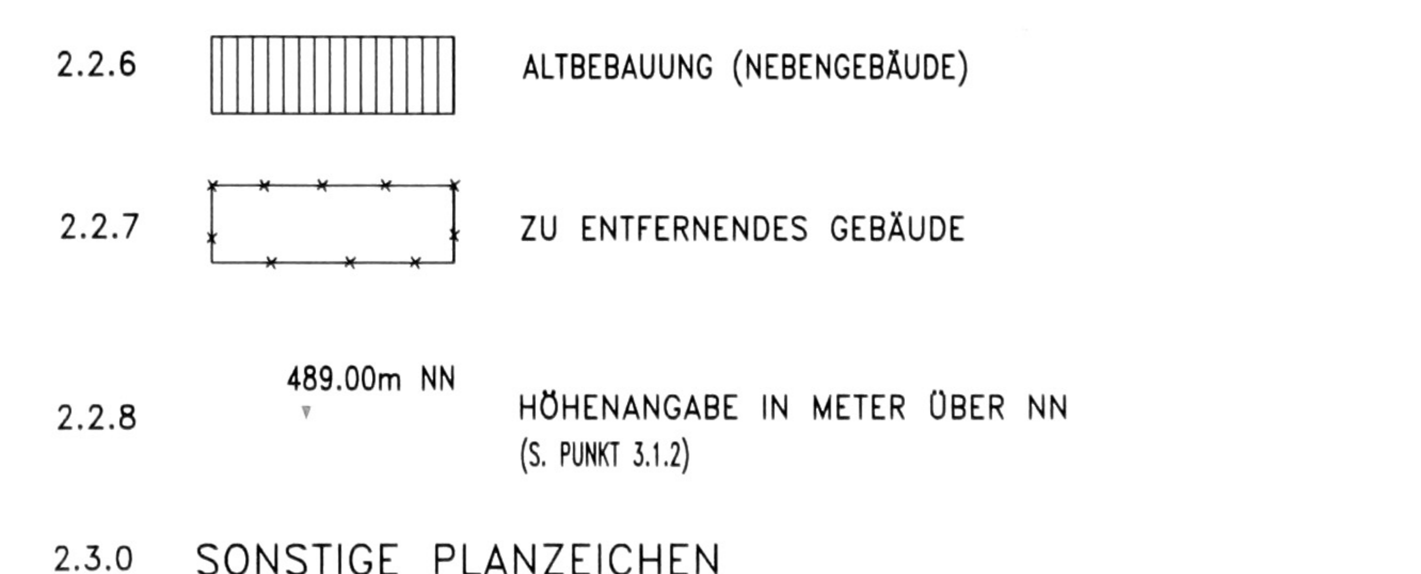
2.2.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.2 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

2.2.3 86/5 FLURNUMMER

2.2.4 10 VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

2.2.5 ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)



2.2.6 ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

2.2.7 ZU ENTFERNENDES GEBÄUDE

2.2.8 489.00m NN HÖHENANGABE IN METER ÜBER NN (S. PUNKT 3.1.2)

2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

BÖSCHUNG

2.3.1 488 HÖHENLINIE MIT ANGABE IN METER ÜBER NN

3.0.0 F E S T S E T Z U N G DURCH TEXT

3.1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

3.1.1 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS ZUM SCHNITTPUNKT WAND/DACHHAUT.

3.1.2 DIE OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BZW. DER FERTIGBODEN DER GARAGE IST NACH PLANEINTRAG PUNKT 2.2.9 ZU ERRICHTEN.

3.1.3 IM MD_{WO} UND IM WA GILT:

JE EINZELGEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.
JE DOPPELHAUSHÄLFTE IST MAX. 1 WOHNEINHEIT ZULÄSSIG.

3.1.4 IM MD_{LA} GILT:

FÜR PARZELLE 14 SIND FÜR WOHNGEBÄUDE MAX. 3 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.

3.1.5 MAX. GRUNDFLÄCHE DES WOHNGEBÄUDES EINSCHLIESSLICH EINER BAUGRENZENÜBERSCHREITUNG DURCH ERKER ODER WINTERGÄRTEN (s.P. 3.3.4, 3.3.5)

PARZELLE	MAX. GRUND-FLÄCHE	PARZELLE	MAX. GRUND-FLÄCHE
1	150 m2	8	145 m2
2	155 m2	9	145 m2
3	145 m2	10	105 m2
4	145 m2	11	105 m2
5	155 m2	12	145 m2
6	155 m2	13	110 m2
7	145 m2		

3.2.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.2.1 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH BAUGRENZEN UND FLÄCHEN FÜR GARAGEN , CARPORT FESTGESETZT.

3.2.2 AUSSERHALB DER FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND PRO BAUGRUNDSTÜCK NEBENANLAGEN (§14 ABS.1 BAUNVO) MIT MAX. 15 m2 GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG.

3.2.3 GARAGEN- CARPORTZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE SIND DURCH SICKERFÄHIGE BELÄGE (RASENFUGENPFLASTER,FÜR FLÄCHEN MIT WENIG GEFÄLLE AUCH SCHOTTERRASEN; WASSERGEBUNDENE DECKE ODER KIESELBELAG) AUSZUBILDEN.
DIE ENTWÄSSERUNG DER FLÄCHEN DARF NICHT AUF BENACHBARTE GRUNDSTÜCKE BZW. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN ERFOLGEN.
FÜR HAUSZUGÄNGE SIND GESCHLOSSENE PFLASTER- ODER PLATTENBELÄGE BIS ZU EINER BREITE VON 1.5 m ZULÄSSIG.

3.3.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

3.3.1 DACHFORM : SATTELDACH FÜR WOHNGEBÄUDE
(AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN)

DACHDECKUNG : ZIEGELWARE NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT FÜR WOHNGEBÄUDE (AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN)

DACHNEIGUNG: WOHNGEBÄUDE BZW. LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDE SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE
(AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN)
DACHNEIGUNG: GARAGE BZW. CARPORT 37°– 43° ODER 0°–5° FLACHDACH BEGRÜNT

3.3.2 ANEINANDER GRENZENDE DOPPELHAUSHÄLFTEN UND DOPPELGARAGEN SIND PROFILGLEICH AUSZUFÜHREN.

3.3.3 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN.
ERKER, PERGOLEN UND WINTERGÄRTEN SIND ZUGELASSEN.
PRO WOHNGEBÄUDE IST ENTWEDER 1 WINTERGARTEN ODER 1 ERKER ZULÄSSIG.

3.3.4 WINTERGÄRTEN UND AM HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3.00 m ÜBERSCHREITEN , SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN.

WINTERGÄRTEN UND PERGOLEN SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON 3.50m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER WOHNGEBÄUDE) ZULÄSSIG.
DIE HÖHE DARF DABEI DIE UNTERKANTE DER TRAUFE NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.3.5 ERKER SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG .
SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 1.50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN .BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6.00 m ZULÄSSIG.

3.3.6 DIE SUMME DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGIEBEL, STANDGIEBEL) DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.3.7 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL UND AN DER TRAUFE BIS ZU 60 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.

3.3.8 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

3.4.0 EINFRIEDUNGEN

3.4.1 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG ZUGELASSEN.
HÖHE MAX. 100 cm ÜBER FAHRBAHNBEGRENZUNG.
AUSNAHME S. 3.5.0

3.4.2 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR ZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 100 cm ÜBER GELÄNDEOBERFLÄCHE ZUGELASSEN.
ZAUNSOCKEL SIND UNZULÄSSIG. ZAUNPFEILER DÜRFEN EINEN QUERSCHNITT VON 20 cm NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.5.0 STÜTZMAUERN/ GELÄNDEBEWEGUNGEN
STÜTZMAUERN SIND WIE FOLGT ZUGELASSEN:
ZU ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN AUF DEN PARZELLEN 1-6:
SICHTBARE HÖHE ÜBER OK- FAHRBAHNBEGRENZUNG 0.50 m,
GRENZABSTAND ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE 0.80 m.
ABWEICHEND DAVON DARF BEI DER ERRICHTUNG VON STELLPLÄTZEN ENTLANG DER ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE DIE STÜTZMAUER IM HINTEREN (NÖRDL.) BEREICH ERRICHTET WERDEN.

3.5.1 EINFRIEDUNG ÜBER OK- STÜTZMAUER: HÖHE MAX. 1.00 m
DER VERBLEIBENDE STREIFEN ZWISCHEN MAUER UND GRENZE ZUR ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE IST ALS GRASSTREIFEN ANZULEGEN.
INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKE UND ZU NACHBARGRENZEN:
SICHTBARE HÖHE MAX. 0.80 m . DIE HÖHENABWICKLUNG DER PARZELLEN 7- 11 IST ENTLANG DER GRENZEN EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
STÜTZMAUERN ZUR FREIEN LANDSCHAFT SIND UNZULÄSSIG.

3.5.2 GELÄNDEBEWEGUNGEN:

ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS MAX. 1.50 m ZULÄSSIG.
BÖSCHUNGSWINKEL DÜRFEN MAX. 1:2 BETRAGEN. DER BÖSCHUNGSFUSS UND - KOPF MUSS MIND. 0.80 m VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ENTFERNT BLEIBEN.
DER GEPLANTE GELÄNDEVERLAUF IST IN DEN SCHNITTEPLÄNEN DARGESTELLT.

4.0.0 H I N W E I S E DURCH TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.0.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

4.0.2 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUG AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNG ANZUSCHLIESSEN.

4.0.3 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.

4.0.4 GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND GRUNDWASSER ZU SICHERN.

4.0.5 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

4.0.6 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

4.0.7 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN – DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 – AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

4.0.8 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

4.0.9 BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN.

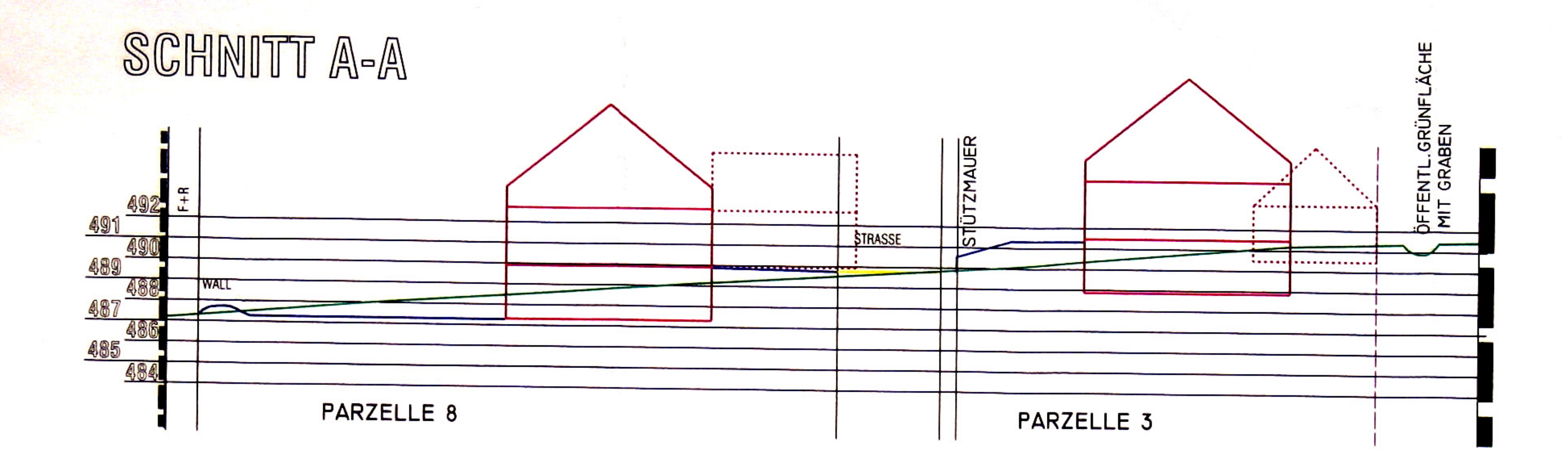
4.0.10 ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN, OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN ODER SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN.
DABEI IST DIE VERORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNISFREIE SCHADLOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEN NIEDERSCHLAGSWASSER (NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG - NWFREIV) VOM 01. JANUAR 2000 ZU BEACHTEN .
DIE EINLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IN GARTENTEICHE IST MÖGLICH.

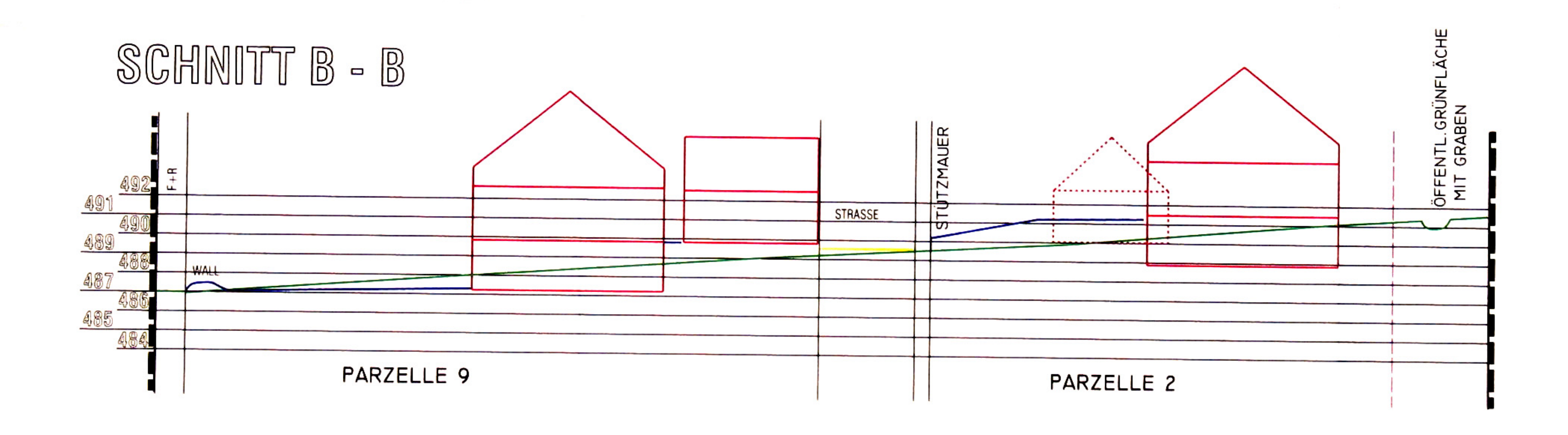
4.0.11 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

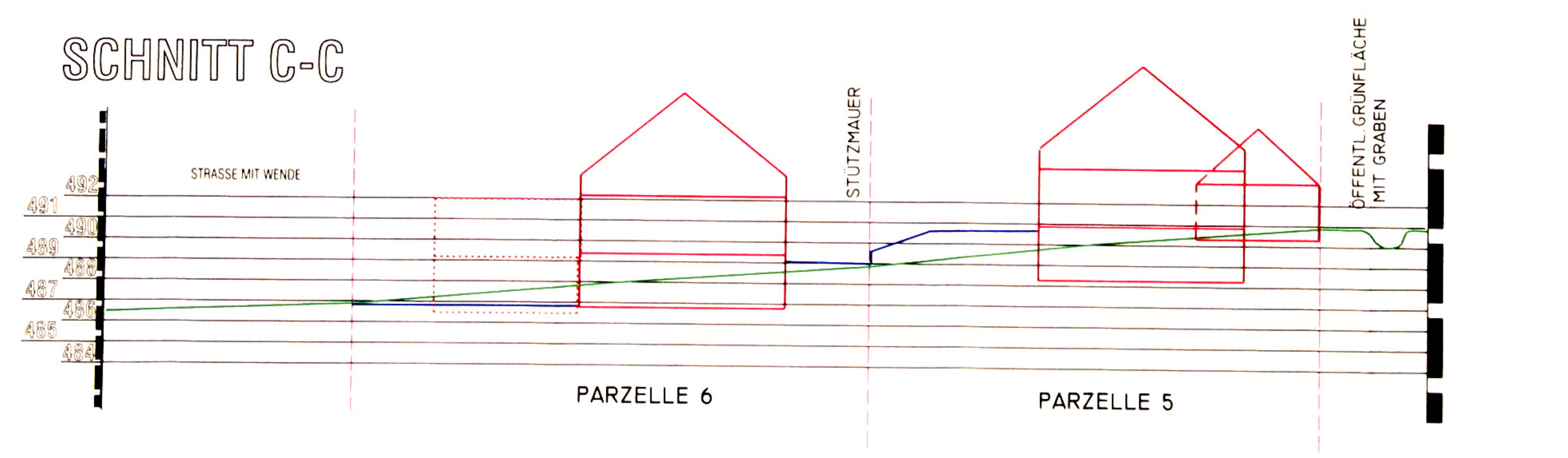
4.0.12 WINTERGÄRTEN SOLLTEN INSBESONDERE AUS GRÜNDEN DER ENERGIEEINSPARUNG VON BEHEIZTEN WOHNRÄUMEN ABTRENNBAR GEBAUT WERDEN.

4.0.13 ENTSPRECHEND DEN BESTIMMUNGEN DER §§ 19 ff BauGB BEDÜRFEN TEILUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET DER GENEHMIGUNG DURCH DIE GEMEINDE.

4.0.14 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM OBER- UND DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).







LEGENDE:

- STRASSE
- BESTEHENDES GELÄNDE
- GEPLANTES GELÄNDE
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

MASSSTAB: 1:200